

INTRODUCTION

Le Plan Local d'Urbanisme PLU

1 - Objet du P.L.U et champs d'application :

La loi du 13 Décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain a substitué aux anciens P.O.S. le Plan Local d'Urbanisme qui définit de façon précise le droit des sols applicable à chaque terrain situé sur le territoire de la commune.

En outre, le Plan Local d'Urbanisme exprime le projet d'aménagement et de développement durable de la commune qui a donné lieu à une concertation avec les habitants.

Le P.L.U détermine la constructibilité des sols et est opposable aux tiers.

Il fixe la délimitation des zones urbanisées, des zones réservées à l'urbanisation future, des zones d'activités agricoles, des zones naturelles et de protection.

Il fixe en outre à l'intérieur de ces zones, les règles de constructibilité qui définissent l'implantation, l'emprise et l'aspect des constructions, l'aménagement de leurs abords, la densité des zones, le tracé et les caractéristiques des voies, la délimitation des quartiers à développer ou à protéger, la liste des emplacements réservés, les emprises inconstructibles en zone urbaine et, toutes les transcriptions réglementaires qui découlent du plan d'aménagement et de développement durable de la commune.

Toute commune peut se doter d'un PLU (ou d'une carte communale), en leur absence, la règle de constructibilité limitée prévaut.

2 - Le contenu du P.L.U :

Le Plan Local d'Urbanisme est composé de :

2/1 - Un Rapport de Présentation, document explicatif des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement, Il s'appuie sur le diagnostic de la commune établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services. Analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

2/2- Un Projet d'Aménagement et de Développement Durable qui, étayé par le rapport de présentation, identifie les espaces de centralité existants, à développer ou à créer, prévoit les actions et projets d'aménagement à mettre en œuvre en particulier en ce qui concerne le traitement structurel et paysagé des espaces et des voies publiques, les entrées de ville et l'environnement général de la commune ; En outre, il s'attache à identifier les projets de lutte contre l'insalubrité, la sauvegarde de la diversité des quartiers et des activités commerciales et éventuellement leur renouvellement, ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Ce document fait l'objet d'un rapport et d'un document graphique.

2/3- Un Règlement du P.L.U qui définit les dispositions qui s'appliquent aux différentes zones repérées sur le (ou les) plan(s) de zonage(s).

Les plans de zonages attachés au règlement font apparaître les limites entre les zones U, AU, A et N :

- Les espaces boisés,
- Les secteurs protégés,
- Les emplacements réservés aux équipements et installations d'intérêt général,

Et peuvent également faire apparaître :

- Les secteurs où les reconstructions à l'identique sont imposées,
- Les terrains où les constructions peuvent être subordonnées à la démolition de bâtiments existants sur ceux-ci,
- Les périmètres de transports collectifs où peuvent s'appliquer des règles de stationnement spécifiques,
- Les éléments de paysage et les sites à protéger,
- Les règles d'implantations particulières qui n'apparaissent pas au règlement écrit.

2/4 - Les annexes comprenant :

- Les schémas directeurs d'assainissement de la commune identifiant les réseaux d'eau et d'assainissement existants et projetés,
- Le plan des servitudes d'utilité publique,
- Les études éventuelles de recherche des cavités souterraines....

3 – du POS au P.L.U de VEXIN SUR EPTE – commune déléguée de PANILLEUSE suivi de l'élaboration :

Le choix du bureau d'études PLU :

Choix du bureau d'études

Mars 2015

Les études sur le PLU :

Démarrage des études

le 21 Mai 2015

Réunion Publique sur le Diagnostic :

le 10 Mai 2016

Réunion Publique sur le PADD :

le 11 Novembre 2017

Débat du PADD en Conseil Municipal :

le 22 Juin 2017

Commission élargie de présentation du PROJET DE PLU

le 12 Septembre 2017

Arrêt du projet de PLU :

La commune a souhaité élaborer une PLU afin d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

- L'équilibre entre :
 - o le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux.
 - o L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et des paysages naturels.
 - o La sauvegarde des ensemble urbains et du patrimoine bâti remarquable,
 - o Les besoins en matière de mobilité :
 - La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de communes
 - La diversité des fonctions urbaines et rurale et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de constructions et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant en compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerce et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et des développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile.
 - La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir des sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

L'ÉLABORATION DU PLU était la seule possibilité pour la commune déléguée de PANILLEUSE de réfléchir à partir d'un diagnostic sur son avenir et son développement et plus particulièrement sur :

- Un développement harmonieux de la construction sur l'ensemble du territoire
- Le développement économique
- L'équilibre social de l'habitat et la Lutte contre la consommation d'espaces naturels.
- L'aménagement de l'espace.
- Les déplacements.
- Les équipements et services.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable permettant de mettre en œuvre ces réflexions aussi bien dans les orientations générales que dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Seront associés à l'élaboration du P.L.U. au titre des services de l'Etat:

- Monsieur le Préfet de l'Eure ou son représentant ;
- Monsieur le Directeur de la DDTM de l'Eure ou son représentant ;
- Monsieur le Directeur de la DREAL ou son représentant ;
- Monsieur le Directeur Départemental des Affaires Sanitaires et Sociales ou son représentant ;
- Monsieur le Directeur du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine ou son représentant ;
- Monsieur le Directeur Régional des Affaires Culturelles (service régional de l'archéologie) ou son représentant.

Seront associés à l'élaboration du P.L.U. au titre des personnes publiques autres que l'Etat :

- Monsieur le Président du Conseil Général de l'Eure ou son représentant;
- Monsieur le Président du Conseil Régional de Normandie ou son représentant
- Monsieur le Président de la Chambre des Métiers ou son représentant;
- Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture ou son représentant;
- Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie ou son représentant;
- Monsieur le Directeur de l'Office National des Forêts ou son représentant;

Seront consultés sur le Projet de PLU lorsqu'il sera arrêté :

- Les communes limitrophes suivantes :
 - * Tilly
 - * Mézières en Vexin
 - * Pressagny l'Orgueilleux

- Les établissements publics de coopération intercommunale suivants:
 - * Monsieur le Président de SNA ou son représentant ;

LA CONCERTATION DU PUBLIC

La collectivité a décidé des modalités de concertation par délibération du Conseil Municipal du 28 Octobre 2014

Soumettre à la concertation de la population, des associations locales et autres, les études pendant toute la durée de la révision du projet selon les modalités prévues à l'article L 103-2 du Code de l'Urbanisme :

- Affichage de la délibération
- Communiqué dans la presse
- Avis dans les boîtes aux lettres
- Insertion dans le bulletin municipal
- Réunion publique avec débat

En plus la commune a concerté le public par des réunions animées par le bureau d'étude :

- Une réunion publique sur la présentation du diagnostic.
- Une réunion publique sur la présentation du PADD.